

Markt Randersacker – Ortsteil Lindelbach

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Lindelbach-Nordwest“

Begründung

aufgestellt:	30.07.2014
Fassung vom:	12.11.2014
geändert:	28.01.2015
	22.04.2015
red. geändert:	24.06.2015
	14.07.2015

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Anlass der Planung

Anlass ist die von privater Seite beabsichtigte Realisierung von Wohnbebauung auf zwei Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1176 und 1178 der Gemarkung Lindelbach im Anschluss an das Baugebiet Nordwest im Ortsteil Lindelbach. Hierzu ist die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lindelbach-Nordwest“ im Ortsteil Lindelbach erforderlich. Der Geltungsbereich der erforderlichen Bebauungsplanänderung (4. Änderung) umfasst insgesamt eine Fläche von rund 2.290 qm.

Das Verfahren zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Lindelbach-Nordwest“ wurde durch Beschluss des Bau- und Umweltausschusses des Marktgemeinderates Randersacker vom 30.07.2014 eingeleitet.

Mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Lindelbach-Nordwest“ wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Markt Randersacker besitzt einen seit 02.09.1980 wirksamen Flächennutzungsplan. Der teilgenehmigte Flächennutzungsplan mit Genehmigungsbescheid vom 29.08.1979 in der Fassung vom 15.05.1979 wurde inzwischen durch mehrere Änderungen ergänzt.

Im Rahmen der 9. Änderung vom 17.03.2006 erfolgte u.a. die Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan des Marktes Randersacker.

Die letzte Änderung des Flächennutzungsplans bezog sich auf den Edeka-Neubau in Randersacker (12. Änderung).

Der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 9. Änderung vom 17.03.2006 weist das für eine Wohnbebauung vorgesehene Teilstück des Grundstücks Fl.Nr. 1178 bereits als Allgemeines Wohngebiet, das Grundstück Fl.Nr. 1176 vollständig als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Lindelbach-Nordwest“ entspricht somit im Bereich des für eine Wohnbebauung vorgesehenen Teilstücks des Grundstücks Fl.Nr. 1178 den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Für das Teilstück des Grundstück Fl.Nr. 1176, das zukünftig bebaut werden soll, ist parallel zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Lindelbach-Nordwest“ eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Lindelbach-Nordwest“ im Ortsteil Lindelbach sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie die novellierte Fassung vom 01.01.2008, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08. April 2013, 174
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Umweltprüfung in der Bauleitplanung / Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde die Behandlung der umweltschützenden Belange im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt. Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bebauungsplans (§ 2a BauGB).

Entsprechend der im Umweltbericht zusammengefassten Umweltprüfung ist mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Lindelbach-Nordwest“ ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden und sind Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten. Insgesamt kann der Eingriff jedoch durch entsprechende Kompensations- und Schutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Darüber hinaus bietet die Planung für einzelne Umweltaspekte auch die Gelegenheit, Verbesserungen zu erzielen, so dass insgesamt eine Umweltverträglichkeit gegeben ist. Die Auswirkungen des Planvorhabens und ihre Bewertung sind im Umweltbericht ausgeführt.

Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Lindelbach-Nordwest“ umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1176, den südlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 1178 sowie einen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 1179/1 (Wegfläche) der Gemarkung Lindelbach. Der genaue Geltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine dicke durchbrochene schwarze Linie umrissen.

Größe

Die Gesamtgröße des Planungsgebiets beträgt ca. 2.290 qm.

Lage

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Ortsteils Lindelbach im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Baugebiet Nordwest.

Erschließung und Versorgung

Das Planungsgebiet ist über den Steigweg an das örtliche Straßennetz im Ortsteil Lindelbach und weiter an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Wegflächen befinden sich im Eigentum des Marktes Randersacker und sind als öffentliche Wegflächen gewidmet. Die Ver- und Entsorgung kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Topographie

Das Gelände des Planungsgebiets liegt auf ca. 285 m ü.NN und ist nach Süden hin geneigt.

Baubestand / Nutzung

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich bislang keine Bebauung. Das zum Planungsgebiet zählende Teilstück des Grundstücks Fl.Nr. 1178 wird bislang landwirtschaftlich genutzt (ackerbauliche Nutzung). Das Grundstück Fl.Nr. 1176 ist als Ödland mit Gras- und Krautvegetation zu charakterisieren, an dessen nordwestlichem und südwestlichem Rand einzelne Gehölzstrukturen anzutreffen sind.

Bodendenkmäler

Hinweise über Bodendenkmäler liegen nicht vor.

Vegetation

Das Planungsgebiet weist neben der Gras- und Krautvegetation kaum nennenswerte Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen oder Sträuchern auf. Unmittelbar südwestlich des Grundstücks Fl.Nr. 1176 ist eine Biotopfläche (Biotop Nr. 42.32 mit Gehölzstruktur) gelegen.

Erläuterung der Planung

Planungsabsicht und Zielvorstellung

Mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Lindelbach-Nordwest“ möchte die Marktgemeinde Randersacker eine Wohnbebauung auf zwei Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1176 und 1178 der Gemarkung Lindelbach im Anschluss an das Baugebiet Nordwest im Ortsteil Lindelbach ermöglichen. Hierfür besteht ein örtlicher Bedarf, der im Sinne einer organischen Siedlungsentwicklung des Ortsteils Lindelbach durch Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet auf den genannten Grundstücken gedeckt werden soll. Die Grundstücke bieten sich für eine Wohnbebauung sehr gut an, da hier vorhandene Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können. Zudem ist eines der Grundstücke in dessen für eine Bebauung vorgesehenen Teilbereich im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über den Steigweg, der die Anbindung an das örtliche Straßennetz und weiter an das überörtliche Verkehrsnetz sicherstellt.

Abwasserbeseitigung, Infrastrukturversorgung

Die Abwasserbeseitigung sowie die Versorgung der Baugrundstücke mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt über die im Zuge der Erschließung des Baugebiets Nordwest verlegten Infrastrukturleitungen. Die Erstellung neuer Leitungstrassen ist nicht erforderlich.

Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Der Geltungsbereich ist gemäß der angestrebten Zweckbestimmung wie das angrenzende Baugebiet Nordwest überwiegend als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nutzungen richtet sich damit nach den Regelungen des § 4 BauNVO, der durch die Festsetzung des WA zum Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Die Anzahl der Wohnungen wird auf maximal zwei pro Wohngebäude begrenzt. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist so gewählt, dass sich der Geltungsbereich mit seinen Baukörpern in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einpasst.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8. Maximal sind 2 Vollgeschosse zulässig. Das zweite zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

Um eine einheitliche Einbindung der Gebäude ins Gelände zu erreichen, gelten des weiteren die folgenden Festsetzungen:

- Erdgeschoss-Fußbodenhöhe Rohfußboden an talseitiger Traufseite:
maximal 0,50 m über oder unter der mittleren Geländehöhe
- Maximal zulässige Wandhöhe talseitig:
7,00 m bei Hauptgebäuden und 3,00 m bei Nebengebäuden. Als Wandhöhe gilt das Maß von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem ländlichen Umfeld werden eine offene Bauweise und eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden die maximal überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Umgrenzung zulässig.

Dächer

Bei den Hauptgebäuden sind nur steile Satteldächer zwischen 25° und 35° Neigung zulässig. Die Nebengebäude können wahlweise mit einer steilen Neigung von 25° bis 35° (Satteldächer) oder einer flachen Neigung von 15° bis 30° (Sattel- oder Pultdächer) ausgeführt werden. Aus gestalterischen Gründen ist eine einheitliche rote Dachhaut mit Ziegel oder Dachsteineindeckung vorgeschrieben. Flachgeneigte Dächer auf Nebengebäuden können wahlweise als Kupfer- oder titanisierte Zinkblechdächer mit Stehfalz oder als Glasdächer ausgeführt werden.

Dachgauben und Dachflächenfenster sind bis zu einer maximalen Breite von 1,30 m zulässig. Sonnenkollektoren müssen entweder am First oder an der Traufe beginnen, um eine Zergliederung der Dachfläche zu vermeiden.

Die Stellung des Hauptbaukörpers wird aus topografischen Gründen über seine Hauptfirstrichtung weitgehend hangparallel festgesetzt.

Einfriedungen/ Stützmauern

Zur Erzielung einer einheitlichen und dorfgerechten Begrenzung des Straßenraumes sind die Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum wahlweise mit massiven Mauern (verputzt oder Naturstein) oder mit Holzzäunen aus senkrecht stehenden Latten in einer Höhe von 0,75 m - 1,20 m einzufrieden. Die übrigen Grundstückseingrenzungen sollen mit Hecken angepflanzt werden. Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken gesetzt werden.

Stützmauern sind generell nur an den Grundstücksgrenzen zulässig. Ihre Höhe ist auf maximal 1,00 m beschränkt.

Grünflächen/ Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1176 und 1178 auf einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft von rund 790 qm durchzuführen (gemäß Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Umweltbericht).

Im Bereich dieser Fläche sind als Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen:

- Anlage einer Streuobstwiese
- Anlage einer arten- und strukturreichen Hecke sowie von Gebüsch und Feldgehölzen aus standortgerechten Baum- und Straucharten

Die konkrete Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Darüber hinaus gelten im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die folgenden grünordnerischen Festsetzungen:

- die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen
- je 300 qm Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen
- Einfahrten und Wege sind wasserdurchlässig auszubilden, z.B. mit Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen o.ä.
- die Baugrundstücke sind nach Norden und Westen zur freien Feldflur hin durch Pflanzung standortgerechter Sträucher einzugrünen

Befestigung von Flächen

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Wasserhaushalt bzw. in die Grundwasserneubildung sowie zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation von weitgehend unverschmutzten Niederschlagswässern sind Einfahrten und Wege wasserdurchlässig zu gestalten.

Aufschüttungen

Zur Vermeidung einer Störung des Orts- bzw. Landschaftsbildes ist eine Beschränkung von Aufschüttungen im Hangbereich notwendig. Diese sind auf eine maximale Höhe von 1,00 m über natürlicher Geländehöhe zu begrenzen.

Sonstige Hinweise

Bodendenkmäler

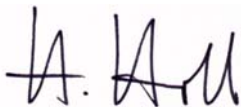
Über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler liegen keine Kenntnisse vor.

Wasserabfluss

Aufgrund der Hanglage sind bei Starkniederschlägen trotz des kleinen oberhalb liegenden Einzugsgebietes Beeinträchtigungen durch breitflächigen Oberflächenabfluss nicht auszuschließen. Den Bauwerbern wird daher empfohlen entsprechende Vorkehrungen zu treffen (z.B. Anordnungen von Gebäudeöffnungen mindestens 30 cm über dem anstehenden Gelände). Niederschlagswasser von Dächern soll nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt bzw. in Zisternen gesammelt und z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Im Untergrund angetroffenes Grund-, Hang- und Schichtwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden, sondern sollte soweit wie möglich wieder versickert werden.

Flächenbilanz

	Bestand (in m ²)	Planung (in m ²)
Allgemeines Wohngebiet	0 qm	1.293,3 qm
Straßenverkehrsfläche/ Wegfläche	186,9 qm	203,2 qm
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0 qm	790,0 qm
Fläche für die Landwirtschaft, z.T. Ödland mit Gras-/ Krautvegetation	2.099,6 qm	0 qm
Summe	2.286,5 qm	2.286,5 qm



Würzburg, 14.07.2015, HWP Holl Wieden Partnerschaft

Durchführung des Verfahrens

Änderungsbeschluss

Der Bau- und Unterausschuss des Marktgemeinderates Randersacker hat in seiner Sitzung am 30.07.2014 die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Lindelbach-Nordwest“ im Ortsteil Lindelbach beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Lindelbach-Nordwest“ in der Fassung vom 12.11.2014 fand in der Zeit vom 24.11.2014 bis einschließlich 15.12.2014 statt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Lindelbach-Nordwest“ in der Fassung vom 12.11.2014 fand in der Zeit vom 24.11.2014 bis einschließlich 15.12.2014 statt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 13.11.2014 beteiligt und dabei ergänzend aufgefordert, sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Landratsamt Würzburg (Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Kreisstraßenverwaltung, Wasserrecht, Kreisbrandrat, Gesundheitsamt)
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nordbayern
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
- Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
- Staatliches Vermessungsamt, Würzburg
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd
- E.ON Bayern AG, Kundencenter Schweinfurt
- Mainfranken Netze GmbH, Würzburg
- N-ERGIE Netze GmbH, Nürnberg
- PLE doc GmbH, Abteilung Leitungsauskunft, Essen
- Zweckverband Fernwasserversorgung Franken
- Zweckverband Abwasserbeseitigung Randersackerer Gruppe
- Team Orange, Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Würzburg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Bezirksgeschäftsstelle Unterfranken

Darüber hinaus wurden auch folgende Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB an der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Lindelbach-Nordwest“ im Ortsteil Lindelbach beteiligt:

- Stadt Eibelstadt
- Stadt Ochsenfurt
- Stadt Würzburg
- Gemeinde Gerbrunn
- Gemeinde Theilheim
- Gemeinde Winterhausen

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Lindelbach-Nordwest“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 28.01.2015 erfolgte in der Zeit vom 09.02.2015 bis einschließlich 13.03.2015 zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Randersacker.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB für den Entwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Lindelbach-Nordwest“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 22.04.2015 erfolgte in der Zeit vom 04.05.2015 bis einschließlich 05.06.2015 zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Randersacker.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Markt Randersacker hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Lindelbach-Nordwest“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 24.06.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Randersacker, den

(Siegel)

.....
Monika Kirschbaum, 2. Bürgermeisterin

Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Lindelbach-Nordwest“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.

Randersacker, den

(Siegel)

.....
Monika Kirschbaum, 2. Bürgermeisterin